

**TRIBUNALE DI MILANO**  
SEZIONE III CIVILE – UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

**Esecuzione Forzata**

contro

N. Gen. Rep. 95/18

Giudice: Dott.ssa Caterina Trentini  
Custode Giudiziario: avv. Manuela Sorge

**ELABORATO PERITALE**

**Tecnico Incaricato: ing. Giuseppe Caminito**  
Iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Milano al n. 17250  
Iscritto all'Albo del Tribunale al n. 8571  
C.F. CMNGPP62T16C351S – P.IVA N. 11172590157

con studio in Cusano Milanino – Via Vaniglia n.4  
Telefono 02.6133251 – Cellulare: 3385888244  
e-mail: [ing.caminito@alice.it](mailto:ing.caminito@alice.it)  
PEC: [giuseppegiovanni.caminito@ingpec.eu](mailto:giuseppegiovanni.caminito@ingpec.eu)



ing. Giuseppe Caminito

certificato dall'Ordine degli Ingegneri di Milano al 2° livello per il comparto Costruzioni specializzazione Ingegneria Forense  
progettazione - direzione lavori - collaudi - coordinatore per la sicurezza nei cantieri - consulente tecnico del Tribunale di Milano

Giudice: Dott.ssa Caterina Trentini  
Custode: avv. Manuela Sorge  
Perito: Ing. Giuseppe Caminito



**Appartamento con cantina sito in Milano**  
**Via Carlo Troya n. 8/A**  
**Lotto 001**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**A1.** Plena proprietà per la quota di 1000/1000 di **Appartamento con annessa cantina** siti in Milano (MI) via Carlo Troya, al civico, 8 scala A.  
 Composto da ingresso, soggiorno con angolo cottura, ripostiglio, bagno e una camera al piano rialzato; la cantina è al piano interrato. L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda di mq **56,00** circa, computando la cantina e solaio a 1/4.

Identificato in Catasto come segue:

intestazione:

\_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_  
 CF \_\_\_\_\_

descrizione:

Fg. n. 513; Mapp. n. 398, Sub. 1 (appartamento) e Fg. 513 Mapp. 337 sub. 702 **graffato**, Z.C. 2, Cat A/3; classe 3, consistenza vani 4; posto al piano T-S1; Superficie catastale \_\_; rendita € 464,81. Via Carlo Troya, 8A

**Coerenze in contorno dell'appartamento:**

proprietà al mappale 401, corfile comune, appartamento al sub.2, vano scala ed atrio comune;

**della cantina:**

via Troya, corridoio comune di accesso, cantina n. 17 e cantina n. 9

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Si tratta di un appartamento ubicato circonvallazione di Milano in zona sud-ovest verso la zona periferica a circa 2' a piedi dalla fermata della linea 91 e in circa 10' si raggiunge la linea M2 fermata Romolo.

Il complesso immobiliare in cui si trova l'appartamento è composto da due corpi di fabbrica, uno fronte strada e l'altro interno.

L'appartamento è al piano rialzato dell'edificio interno, prima porta a sinistra entrando nell'atrio; la cantina si trova invece nel corpo di fabbrica sul fronte strada al piano interrato.

Si tratta di edifici residenziali. La zona è fornita di tutti i servizi principali.

È presente l'ascensore. La superficie commerciale, come meglio dettagliata dopo, è di circa 56,00 m<sup>2</sup> commerciali. Dall'ingresso si accede a tutti i locali. Procedendo dalla sinistra in senso orario incontriamo la camera, il bagno e il soggiorno con angolo cottura e ripostiglio.

Lo stato di manutenzione è discreto e le finiture sono di tipo economico. Gli impianti sono funzionanti ma probabilmente non a norma. Il riscaldamento è condominiale. Gli infissi interni sono in legno e vetro, quelli esterni in PVC e vetro con tapparelle in PVC; i pavimenti in ceramica, come i rivestimenti di bagno e cucina; il bagno è dotato dei 4 pezzi con vasca.

Giudice: Dott.ssa Caterina Trentini  
 Custode: avv. Manuela Sorge  
 Perito: ing. Giuseppe Caminito



**3. STATO DI POSSESSO**

Il bene è attualmente occupato dalla ex moglie dell'esecutato e dalle 3 figlie; non risultano vincoli di assegnazione della casa.

**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:****4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente**

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Nessuna**

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: è **poco chiara la situazione in quanto la separazione è stata perfezionata presso il consolato egiziano e non pare vi sia esplicito riferimento all'assegnazione al coniuge.**

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno**

4.1.4 Altre limitazioni d'uso: **Nessuno**

**4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura****4.2.1. Iscrizioni:**

**Iscrizione volontaria:** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario contro il signor [redacted] per diritto di proprietà a favore di [redacted], atto a firma del Dott. Pasquale Matarrese in data 19/12/2003 al Rep. n. 98678/17446, iscritta a Milano 1, presso la Conservatoria del RR. II in data 29.12.2003 al nn. 20541/103137

Importo capitale: € [redacted]

Importo ipoteca: € [redacted]

Durata 25 anni

Riferito limitatamente a corpo unico per appartamento e cantina.

**4.2.2. pignoramenti:**

**Pignoramento:** derivante da atto esecutivo cautelare contro il signor [redacted] a favore di [redacted], trascritto a Milano 1 presso la Conservatoria del RR. II, in data 04.07.2014 ai nn. 25249/34292. Riferito limitatamente a corpo unico per appartamento e cantina. Non si è proceduto all'attivazione della procedure esecutiva in quanto il debitore è rientrato del debito. La cancellazione, che era a cura del debitore, non è stata richiesta.

**Pignoramento:** derivante da atto esecutivo cautelare contro il signor [redacted] a favore di [redacted], trascritto a Milano 1 presso la Conservatoria del RR. II, in data 12.02.2018 ai nn. 6848/10311

Riferito limitatamente a corpo unico per appartamento e cantina.

4.2.3. Altre trascrizioni: nessuna;

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: nessuna;

**4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale**

4.3.1 L'edificio è ante 1967. Licenza Edilizia n. 185679/42020 del 30/6/1959 e licenza di occupazione del 17/06/1960 n. 600.

L'immobile è non è conforme in quanto presenta l'abbattimento della parete che separava il cucinotto dal soggiorno. Tale difformità è sanabile.

4.3.2. **Conformità catastale:** non conforme per i motivi di cui sopra.

**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE**

A1. Appartamento e cantina.

Spese ordinarie annue di gestione immobile (appartamento, cantina), compreso riscaldamento € 1.700,00

Spese ordinarie insolute nell'anno in corso e in quello precedente € 2.744,33

Giudice: Dott.ssa Caterina Trentini  
Custode: avv. Manuela Sorge  
Perito: ing. Giuseppe Caminito



**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:****6.1 Attuali proprietari:**

[REDACTED] per la quota di 1/1 proprietario dal 19/12/2003 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma del Dott. Pasquale Matarrese di Milano in data 19/12/2003 n. 98677/17445 di repertorio, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II di Milano I in data 29/12/2003 al nn.66157/103136

Riferito limitatamente a corpo unico.

**6.2 Precedenti proprietari (nel ventennio):**

6.2.1 [REDACTED] per la quota di 1/2 ciascuno, [REDACTED] proprietaria dal 25/11/1977 al 19/12/2003 in forza atto di compravendita a firma del Dott. Emanuele Scotti di Milano in data 25/11/1977 n. 249 di repertorio, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II di Milano I in data 17/12/1977 al nn.23798/28593. [REDACTED] dal 24/11/1993 per la quota di 2/18 in forza di successione mortis causa di [REDACTED] denuncia 4937/94 apertasi a favore di [REDACTED] [REDACTED] per 3/18, [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] per 2/18 ciascuno, trascr. 12/09/2005 nn. 39719/67927; 11/9/2008 al nn. 44023/64465 e accettazione tacita d'eredità trascr. 1/4/2003 nn. 22409/31898; e successivo acquisto delle quote di madre e fratelli per un totale di 7/18 con atto di compravendita notaio Alberto Guidi di Milano del 29/5/1995 nn. 27603 trascritto il 1/6/1995 nn. 13139/20020; proprietaria fino al 19/12/2003.

Riferito limitatamente a quota di 1/1 di proprietà.

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

*Appartamento e cantina*

7. L'edificio è ante 1967. Licenza Edilizia n. 185679/42020 del 30/6/1959. L'immobile non è conforme in quanto manca il muro divisorio tra cucinotto e sala. L'occupante dichiara che l'immobile era già così al momento dell'acquisto. La difformità è comunque sanabile.

7.2 agibilità presente: licenza di occupazione n. 600 del 17 giugno 1960.

**Descrizione appartamento con cantina di cui al punto A**

**A1.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di **Appartamento con annessa cantina** siti in Milano (MI) via Carlo Troya, al civico, 8 scala A.

Composto da ingresso, soggiorno con angolo cottura, ripostiglio, bagno e una camera al piano rialzato; la cantina è al piano interrato. L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda di mq **56,00** circa, computando la cantina e solaio a 1/4.

Identificato in Catasto come segue:

infestazione:

[REDACTED] nato in [REDACTED] il [REDACTED]  
CF [REDACTED] proprietà per 1/1

descrizione:

**Fg. n. 513; Mapp. n. 398, Sub. 1 (appartamento) e Fg. 513 Mapp. 337 sub. 702 graffato, Z.C. 2, Cat A/3; classe 3, consistenza vani 4; posto al piano T-S1; Superficie catastale \_\_; rendita € 464,81. Via Carlo Troya, 8A**

Giudice: Dott.ssa Caterina Trentini  
Custode: avv. Manuela Sorge  
Perito: ing. Giuseppe Caminito



**Coerenze in contorno dell'appartamento:**

proprietà al mappale 401, cortile comune, appartamento al sub.2, vano scala ed atrio comune;

**della cantina:**

via Troya, corridoio comune di accesso, cantina n. 17 e cantina n. 9

Il Destinazione	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Comm.	Esposizione	Condizioni
<b>Piano terra</b>					
Appartamento	55,50	1	55,50	Sudovest	buone
Cantina	2,40	0,25	0,60	Nordest	normali
<b>Totale</b>	<b>57,90</b>		<b>56,10</b>		
			<b>Arr. 56,00</b>		
<b>Totale</b>			<b>56,00Arr.</b>		

**Caratteristiche descrittive:**

- Fondazioni (struttura):** materiale/tipologia: non verificabile  
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Strutture verticali (struttura):** materiale: cemento armato  
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Travi (struttura):** materiale: cemento armato  
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Solai (struttura):** tipologia: misto latero - cemento  
Condizione: normali  
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Muratura (struttura):** tipologia: non portante, con intonaco e tinteggiatura  
Condizioni: Sufficientemente conservata nelle facciate.  
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Copertura (struttura e rivestimento)** tipologia: a falda  
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Infissi interni (componente edilizia):** tipologia: ante a battente in legno e vetro  
Condizioni: buone  
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Infissi esterni (componente edilizia):** tipologia: ante a battente in PVC vetro  
Condizioni: discrete  
Protezioni esterne avvolgibili in PVC  
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

Giudice: Dott.ssa Caterina Trentini  
Custode: avv. Manuela Sorge  
Perito: ing. Giuseppe Caminito



<i>Plafoni (componente edilizia):</i>	materiale: stabilità e varie mani di pittura lo stato dei plafoni è buono. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Pareti (interne):</i>	materiale: forati + intonaco + finteggiatura Lo stato delle pareti è buono Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Rivestimento (componente edilizia):</i>	ubicazione: bagno, materiale: ceramica ubicazione: cucina, materiale: ceramica Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Pavimenti:</i> <i>(componente edilizia):</i>	ubicazione: in tutta la casa materiale: ceramica
<i>Portone di ingresso (componente edilizia):</i>	tipologia: porta blindata. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Antenna collettiva (componente edilizia):</i>	tipologia: centralizzata Condizione: non presente Certificazione ===== Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Antifurto (componente edilizia):</i>	tipologia: non presente Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Gas (impianto):</i>	alimentazione: gas metano per cucina; condizioni: funzionante certificazioni: non presente.
<i>Elettrico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: funzionante Certificazioni: non presenti. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Fognatura (impianto):</i>	tipologia: separata Fognatura: comunale. Condizioni: non ispezionata Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Telefonico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia, centralino: presente, non attivo Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Citofonico (impianto):</i>	Tipologia: audio condizioni: funzionante. Certificazioni: non conosciute Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Idrico (impianto):</i>	alimentazione: lavello e apparecchi sanitari; Condizioni: funzionante. Certificazioni: non conosciute. Bagno completi di quattro apparecchi (vasca) Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

Giudice: Dott.ssa Caterina Trentini  
Custode: avv. Manuela Sorge  
Perito: ing. Giuseppe Caminito



Termico (impianto):	tipologia: condominiale condizioni: funzionante
	Certificazioni: presenti presso manutentore non visionate Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Scala interna (componente edilizia):	tipologia: non presente rivestimento: === Condizioni: ==== Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Certificazione energetica:	non presente Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Ascensore (impianto)	presente Condizione: ===== Certificazioni: ===== Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Condizionamento (componente edilizia):	tipologia: non presente Condizioni: ===== Certificazioni: ===== Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE:

### 8.1 Criterio di stima

Vista la tipologia e la consistenza del bene si fa una stima in base al più probabile valore di mercato. Si è fissato un valore di €/m<sup>2</sup> 1.600,00 circa uguale alla media tra il valore nominale OMI di un'abitazione economica in stato normale (circa 1.675,00 €/m<sup>2</sup>) e il valore medio con applicazione di coefficienti correttivi ricavabile da DIGICAMERE (1.700,00 € - 10% = circa 1.530,00 €/m<sup>2</sup>).

### 8.2. Fonti di informazioni

- Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato di:
  - O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio - 1° semestre 2018
  - Agenzie e colleghi di zona
  - DIGICAMERE - 1° semestre 2018

### 8.3. Valutazioni corpi

ID	immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A1	Appartamento	56,00	€ 89.600,00	€ 89.600,00
			€ 89.600,00	€ 89.600,00

### 8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Giudice: Dott.ssa Caterina Trentini  
Custode: avv. Manuela Sorge  
Perito: Ing. Giuseppe Caminito



Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	- € 4.480,00
Spese tecniche di regolarizzazione edilizia-urbanistica e/o catastale (comprensiva di oneri comunali e onorari professionali):	- € 2.500,00
Spese condominiali insolute nel biennio	nessuna
Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico nessuno dell'acquirente:	Nessuno
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	Nessuna

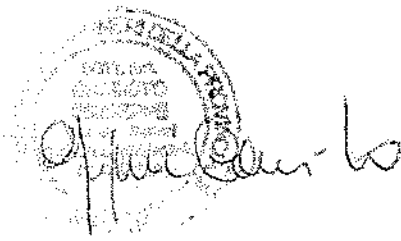
**Giudizio di comoda divisibilità:** non è possibile.

#### 8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova

€ 82.620,00

Cusano Milanino, 11 dicembre 2018  
Il perito Ing. Giuseppe Caminito



Giudice: Dott.ssa Caterina Trentini  
Custode: avv. Manuela Sorge  
Perito: ing. Giuseppe Caminito

